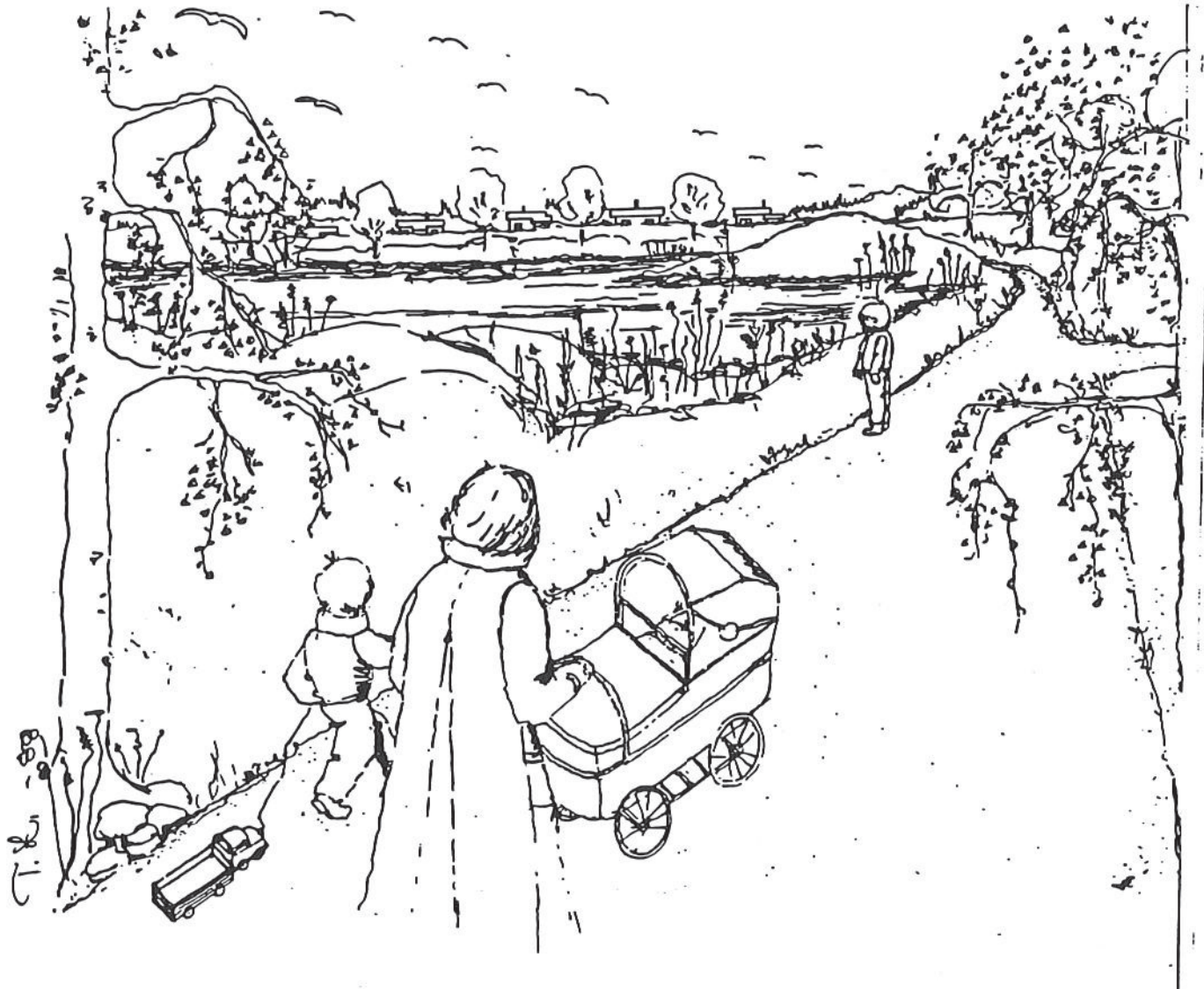


Kouvola kaupunki
Tekninen virasto
Arkkitehtiosasto
24.3.1988 / T.Stam

KOUVOLA
KANKARO, 8. KAUPUNGINOSA

VÄRÄLÄNKADUN ALUEEN RAKENTAMISTAPA-
OHJEET



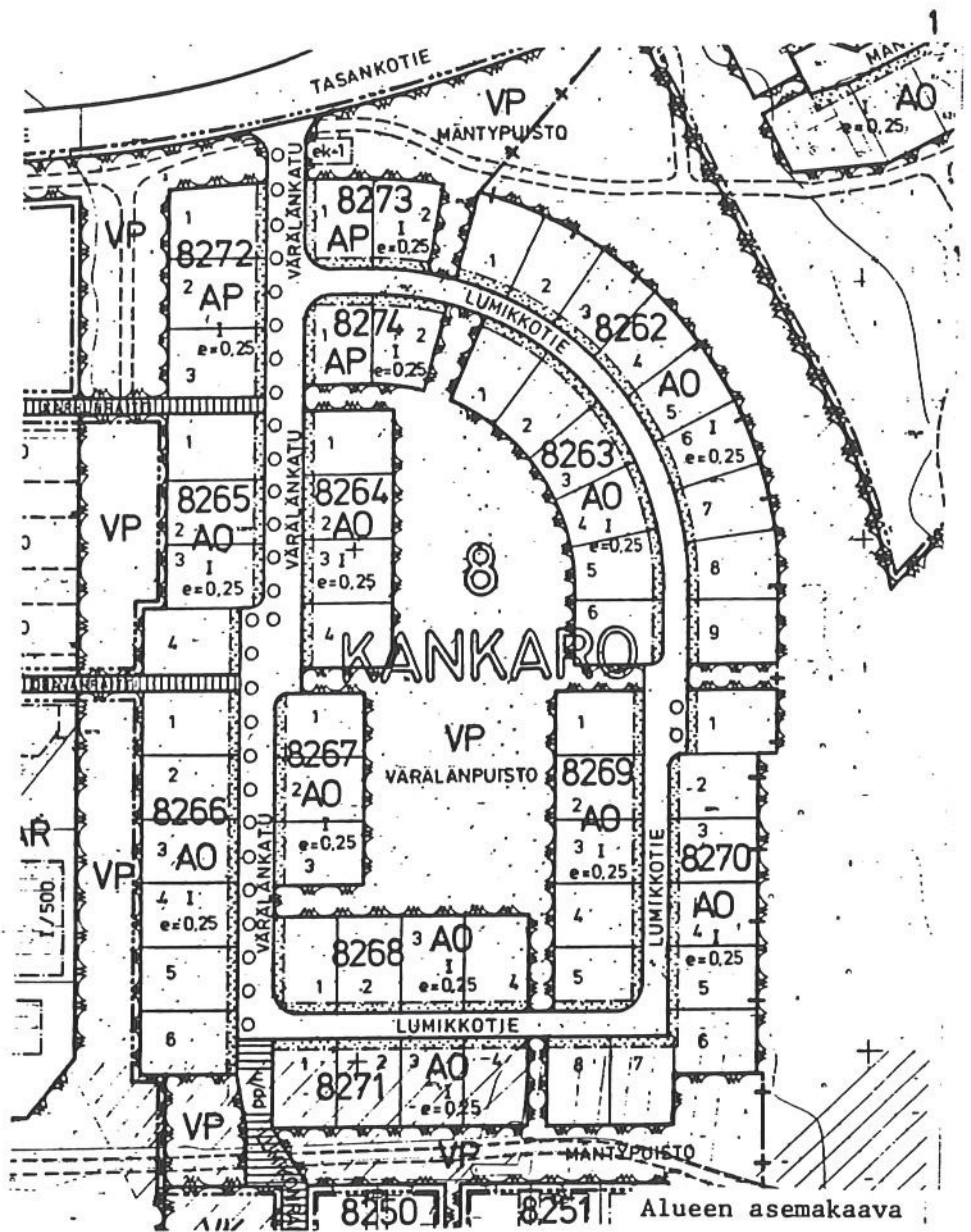
Hyväksynyt
Kouvolassa 20.5.1988,

Paavo Tammekann
Paavo Tammekann
kaupunginarkkitehti

Asemakaava nro 184:8

Nro 0080003

~~OHJE nro 3:8~~



1. Alue

Värälänkadun pientaloalue sijaitsee Kankaron kaupunginosassa, Eskolanmäen itäosassa noin 3 km kaupungin keskustasta etelään. Aluetta rajaa idässä Pappikallion ulkoilualue, lännessä 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerros- ja rivitaloalue sekä etelässä Eskolanrinteen pientaloalue.

Alue on pinnanmuodostukseltaan pääosin tasaista entistä pelto- maata, jonka savikerrostumien syvyydet vaihtelevat 11 - 30 metriin. Peltoalueiden laitamilla kasvaa paikoitellen harvah- koa sekapuustoa ja pensaikkoa.

Kaava-alue sisältää yhteensä 60 omakotitonttia, joista 7 tont- tia sijaitsee AP-korttelialueilla, joille erillispientalojen lisäksi voidaan rakentaa myös rivitaloja tai kytkettyjä pien- taloja (korttelit 8272 - 74).

2. Palvelut

Eskolanmäen alueella ovat mm. seuraavat palvelut saatavilla: 2 päiväkotia, neuvola, peruskoulun ala- ja yläaste, posti, elin- tarvikeliike, ravintola, uima- ja urheiluhalli sekä valaistu ulkoilureitti. Lisäksi liikekeskusta vastapäätä valmistuu vuo- den 1989 aikana Haanojan sivukirjasto, hammashoitola sekä alu- een kolmas päiväkotia. Vahteron ala-asteen rakentaminen ajoit- tuu vuosille 1989 - 90.

Eskolanmäki kuuluu paikallisliikenteen reittiverkostoon.

3. Yleistä

3.1. Yleiset ohjeet

Rakentamistapaohjeet täydentävät alueen asemakaavaa. Niillä pyritään edistämään yhtenäistä rakentamistapaa ja sopeuttamaan rakentaminen alueen maisemakokonaisuuteen.

Ohjaustoiminnasta vastaavat kaupungin arkkitehtiosasto ja rakennusvalvontatoimisto. Rakennuspiirustukset ja väriytyssuunnitelma on esitettävä kaupunginarkkitehdin hyväksyttäväksi rakennuslupaa haettaessa.

Jäljempänä esitetyistä rakennustapaohjeista voidaan vain perustelluista syistä poiketa huomioonottaen kuitenkin korttelin tai taloryhmän yhteinen yleisvaikutelma. Mahdollinen muutos on rakennusluvan hakijoiden toimesta esitettävä kaupunginarkkitehdin hyväksyttäväksi.

3.2 Yleiset suunnitteluohjeet

Ennen rakentamista tulee kullekin rakennuspaikalle rakentajan toimesta suorittaa tarkemmat pohjatutkimukset tonttikohtaisten perustamisolosuhteiden selvittämiseksi.

Rakennusta rakennuspaikalle sijoitettaessa on otettava huomioon kaavamääräykset ja rakennuspaikan eri toimintojen kuten esim. ajotien, leikkipaikan, mahdollisen kasvimaan tai suojaisien ulko-oleskelutilojen vaatima tilantarve sekä naapurien rakennusten sijainti.

Rakennuspaikalla oleva kasvillisuus, luonnonmaaston muodot ja korkeusasema tulee suunnittelussa huomioida. Ennen tontilla olevien puiden kaatamista tulee ottaa yhteys rakennusvalvontaan kaatamisen luvanvaraisuudesta.

Rakennuslupaa haettaessa asemapiirroksessa on esitettävä tontilla säilytettävä ja rakentamisen tieltä mahdollisesti poistettava puusto sekä istutettavat puut ja pensaat. Uusia puita istutettaessa suositellaan alueelle ominaisia lehtipuulajeja kuten koivua ja pihlajaa.

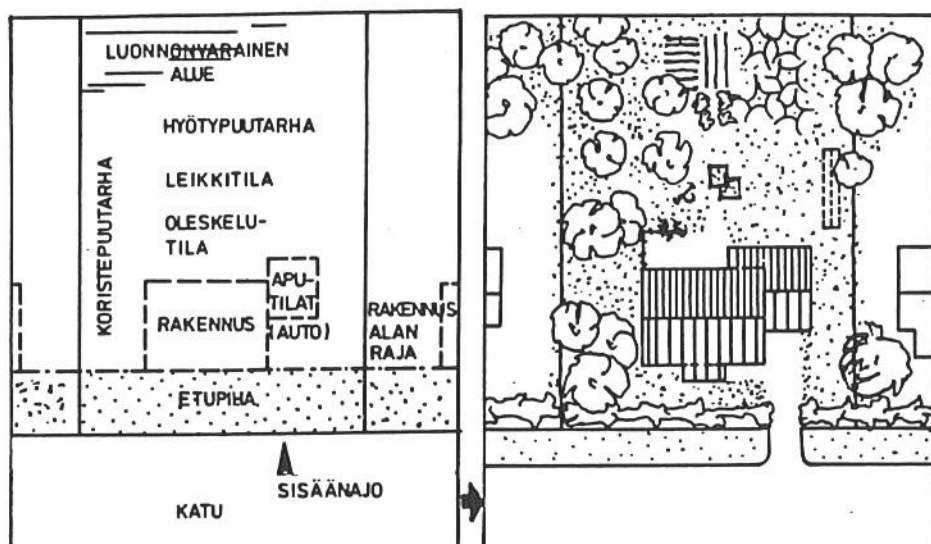
Kaava-alue tullaan liittämään Vari Oy:n ylläpitämään Eskolanmäen kaukolämpöverkoston. Lähempiä tietoja kaukolämmön myynnistä, neuvonnasta ja liittymisohjeista antaa Vari Oy, Energiatalo, Paimenpolku 1, 45100 Kouvola, puh. (951) 20 279 (keskus). 20 271

4. Rakentamishjeet

4.1 Rakennusten sijoitus tontille

Rakennusten sijoittelu rakennuspaikoille on havainnekuvassa esitetty ohjeellisena. Tarkemmat ohjeet sisältyvät korttelikohtaisiin ohjeisiin, jotka on liitetty oheen.

Mikäli tontille halutaan rakentaa esim. erillisiä autovajoja, katoksia tai varastotiloja tulee niiden sijoittelussa ottaa huomioon rakennusten vähimmäisetäisyyksistä määrättyt säännökset samoin kuin asuinrakennusten sijoittelussa.



Kaavioesimerkki rakennuksen ja eri toimintojen sijoittelusta tontilla.

4.2 Rakennusten muoto ja massoittelu

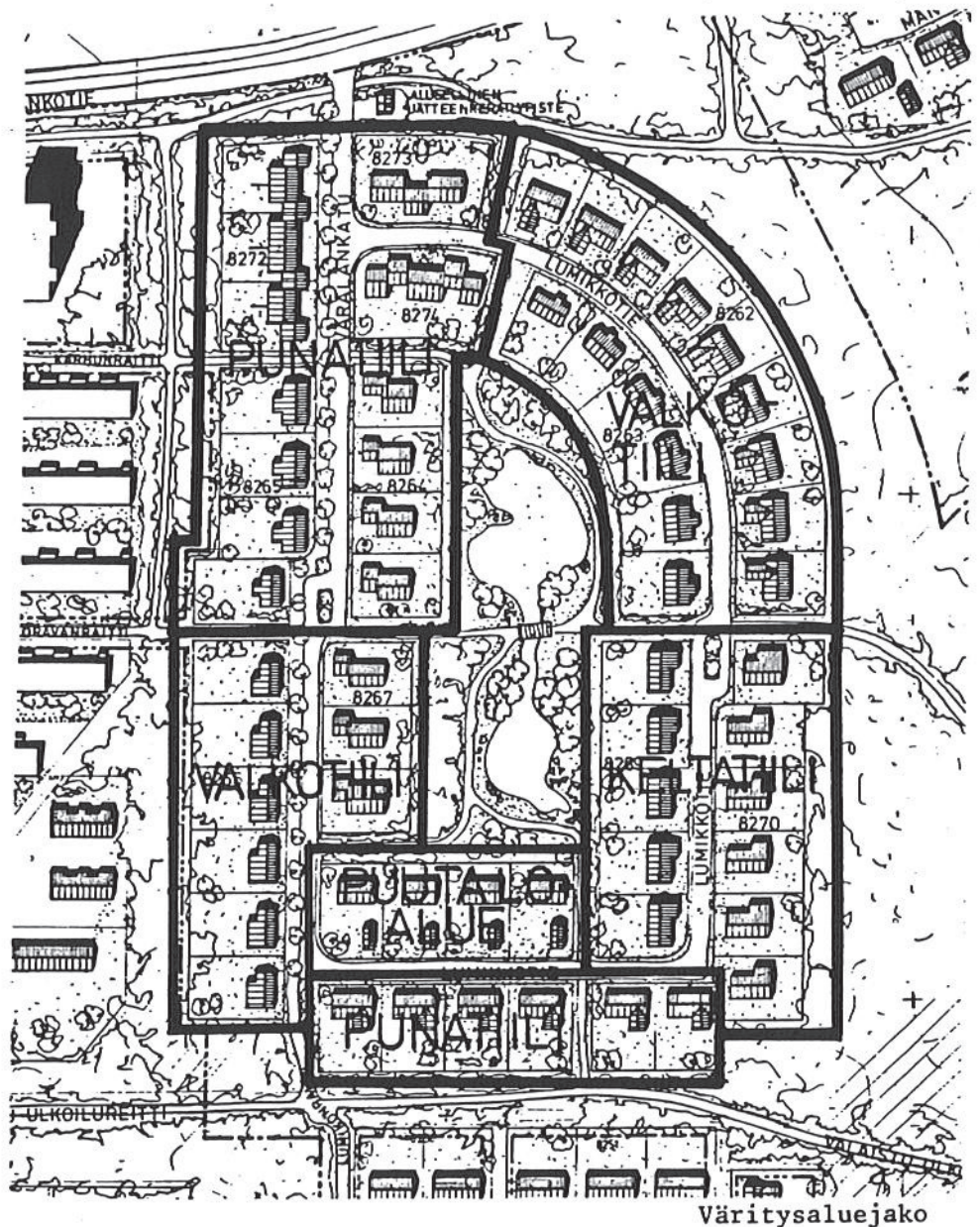
Rakennukset on edullista suunnitella mm. keskirungon valonsaannin takia perusrungoltaan kapeahkoiksi. Rakennuksiin voi liittää erilaisia laajennusosia kuten esim. erkkereitä, kuitteja, katoksia, viherhuoneita tai varastoja. Myös asuintiloja sisältäviä siipiosia on mahdollista rakentaa päärakennuksen yhteyteen. Siipiosan tulee kuitenkin olla mittasuhteiltaan vaatimattomamman kuin päärakennuksen.

4.3 Kattokaltevuudet ja -muodot

Rakennuksen päämassan tulee olla harjakattoinen ja kattokaltevuuden 1:3. Tämän lisäksi rakennuksissa voi olla esim. pulpettikattoisia osia. Päärakennuksen yhteyteen mahdollisesti rakennettavissa laajennus- tai siipiosissa sekä erillisissä autovajo- tai varastorakennuksissa voidaan käyttää sekä harjatta pulpettikattoisia osia. Päärakennuksesta erillään sijaitsevilla rakennuksissa tulee käyttää samaa katemateriaalia kuin päärakennuksessa.

Aumakaton käyttö alueella on sallittua vain siinä tapauksessa, että koko korttelin tai taloryhmän rakentajat kaupunginarkkitehdin hyväksymällä tavalla keskenään siitä sopivat.

Rakennuksissa tulee käyttää räystäitä, joiden pituus on vähintään noin 40 - 50 cm.



4.4

Julkisivut ja väritys

Korttelikohtaisissa ohjeissa on esitetty kortteleittain tai taloryhmittäin julkisivumateriaalit ja värisuositukset, joiden tavoitteena on aikaansaada yhtenäisiä korttelikokonaisuuksia ja katujaksoja.

Tiilipintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit ym. voidaan tehdä puupintaisena. Puutaloalueilla kaikki erilliset autovaja- yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisena.

Alue on jaettu julkisivumateriaaleja vastaavasti osiin, joille on annettu korttelikohtaisissa ohjeissa väritysohjeet tietyssä vaihtelurajoissa.

Puupinnoille suositellaan peittomaalausta. Saumalaastin väri tulee sovittaa tiilen väriin siten, että tummissa tiilirakennuksissa käytetään tummaa saumaa ja vaaleissa tiilirakennuksissa vaaleaa saumaa.

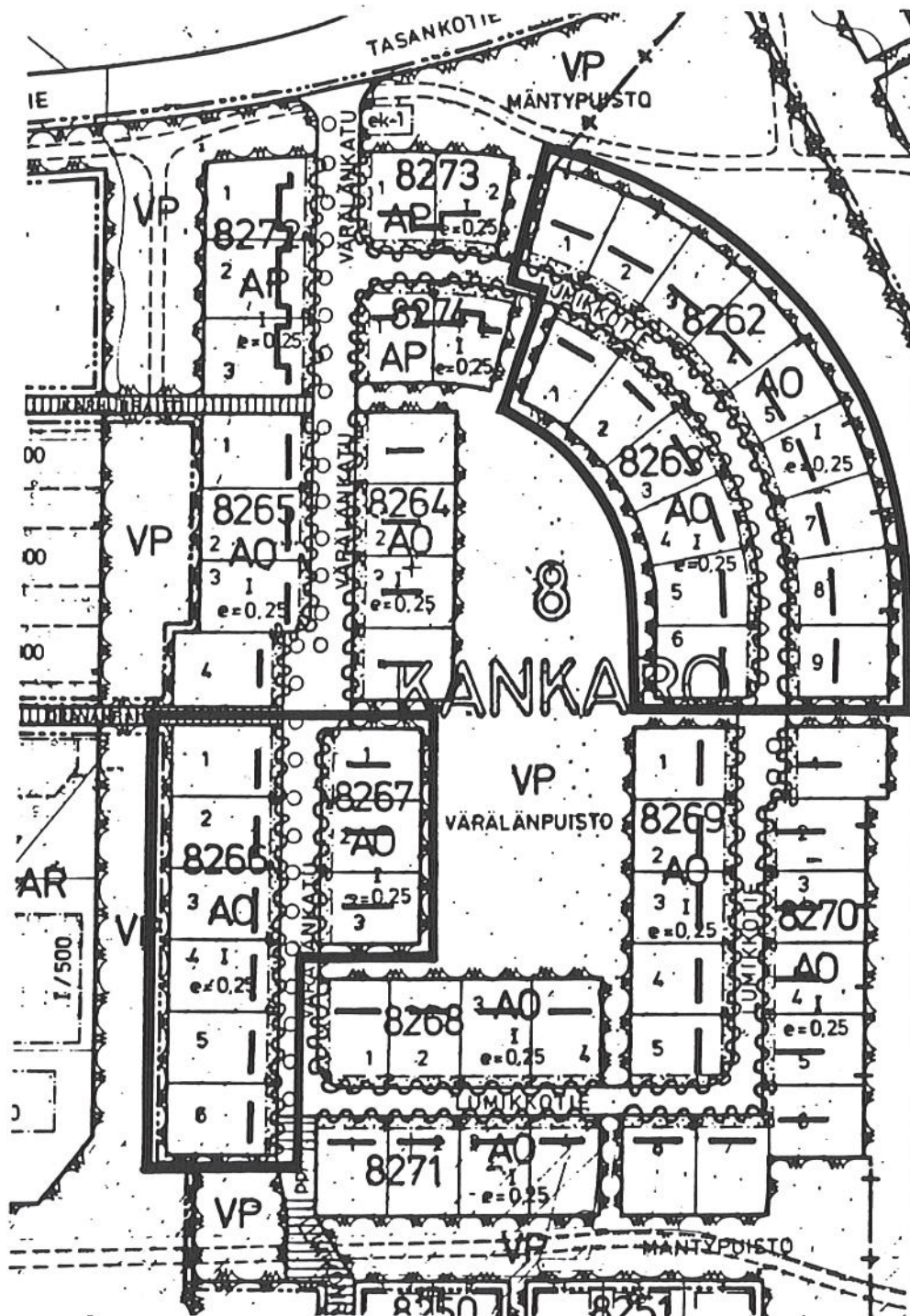


4.6

Aidat ja portit

Rakennuspaikan kadunpuoleinen tontinosa tulee kaavamerkinnän mukaisesti varustaa istutuksin. Suotavaa on, että kyseinen tontinosa varustetaan pensasistutuksin. Eri pensas- ja pensasaitalajikkeista saa tarkempia tietoja esim. kaupunginpuutarhurilta tai hänen toimittamastaan piharakentamishjeistosta, jota jaetaan rakentajille kaupungin rakennusvalvontatoimistossa.

Muut rakennuspaikan sivut voidaan myös aidata. Porttien tai sisääntulokatosten rakentaminen on alueella samoin mahdollista.



KORTTELIT 8262, 8263, 8266, 8267

Tyyppi

Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Korttelissa 8262 päärakennuksen rakennusraja on 12 m tontin takarajasta. Asuin- tai asumiseen liittyviä aputiloja sisältävä siipiosa tulee rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan ja yhdistää joko suoraan tai katoksella päärakennukseen.

Seinäateriaali/ Värit

Valkoinen tai luonnonharmaa tiili
Julkisivuissa sallitaan käytettävään vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.

Katto / Värit

Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksessa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.

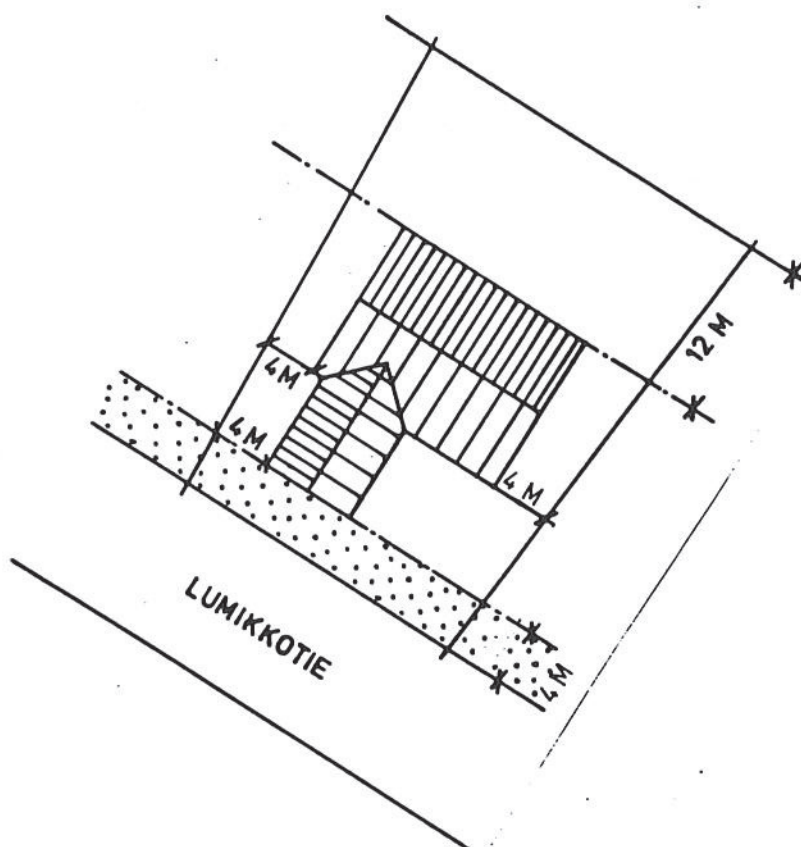
Päämassan harjan suunta



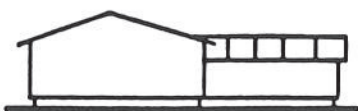
Istutettava alueen osa



I Rakennusten periaatteellinen sijoittelu tontille



II Siipiosan rakentamisperiaatteet



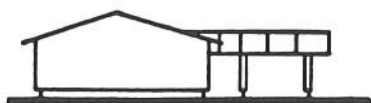
a) asuintilojen yhteyteen
liitettynä
(esim. asuin- ja aputilat)



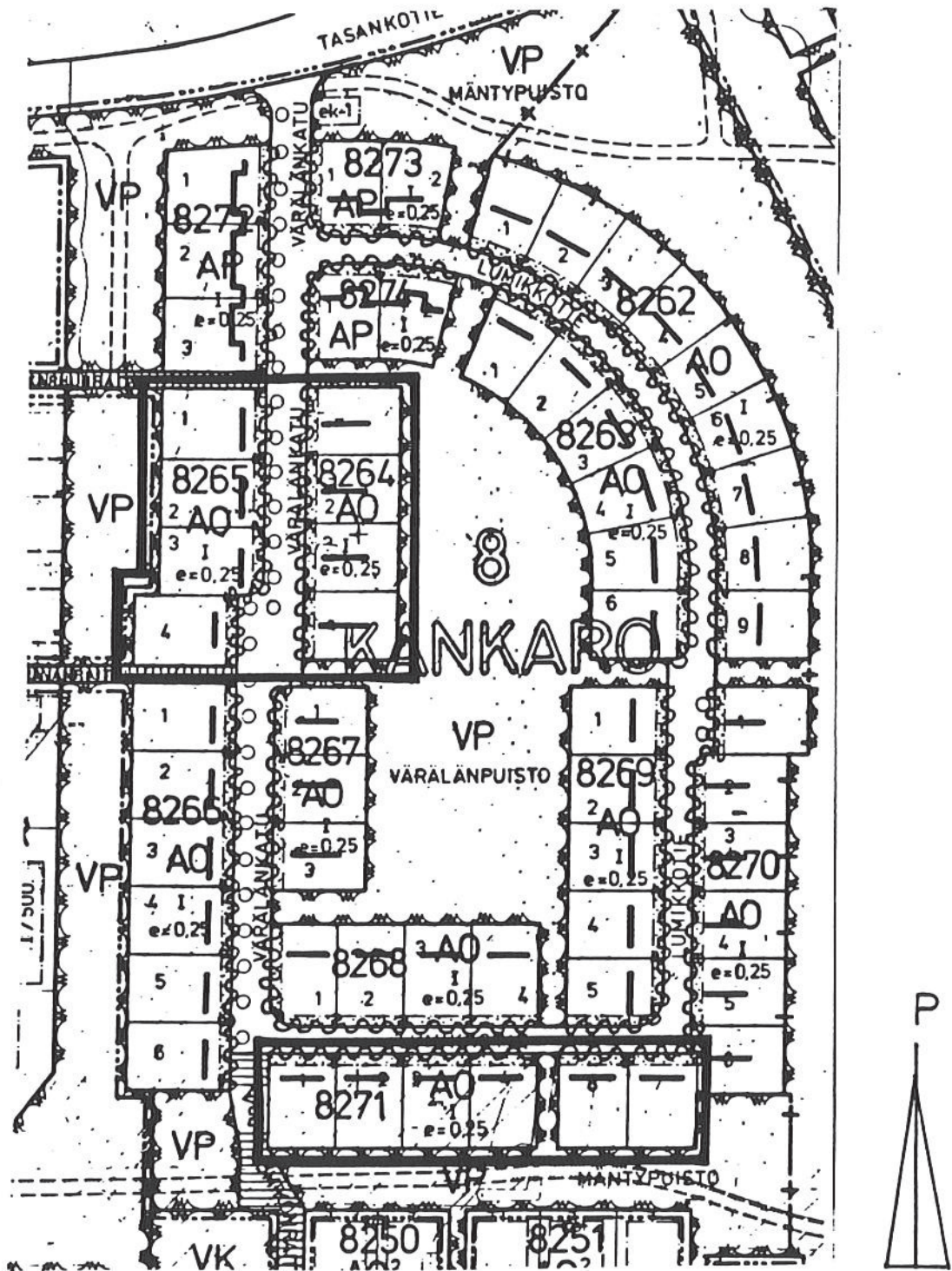
b) asuintiloihin katok-
sella liitettynä
(esim. varasto ja
autovaja)



c) osittain asuintilojen
yhteyteen liitettynä
siipiosana ja katoksena
(esim. varasto, katos/
kuisti)



d) katos
(esim. auto- ja
sisääntulokatos)



KORTTELIT 8264, 8265, 8271 SEKÄ KORTTELISTA 8270 TONTIT 7 ja 8

Tyyppi

Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisestisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Seinämateriaali / Väritys

Punatiili
Värisävyinä punainen - punaisen kirjava (ei tumma punaruskea).
Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.

Katto / Väritys

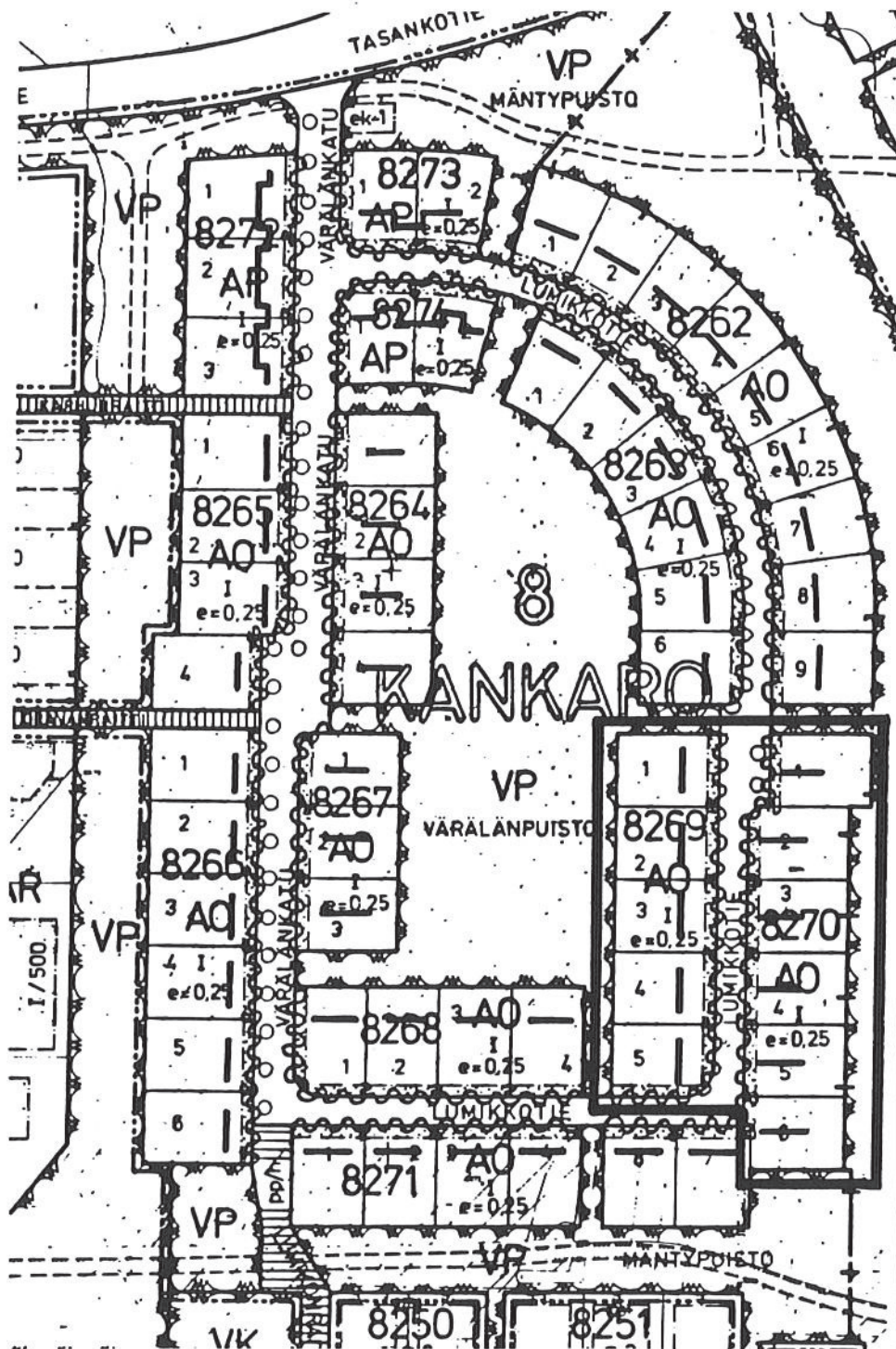
Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksessa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.

Päämassan harjan suunta



Istutettava alueen osa





KORTTELIT 8269, 8270

Tyyppi

Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Seinäateriaali / Väritys

Keltatiili
Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.

Katto / Väritys

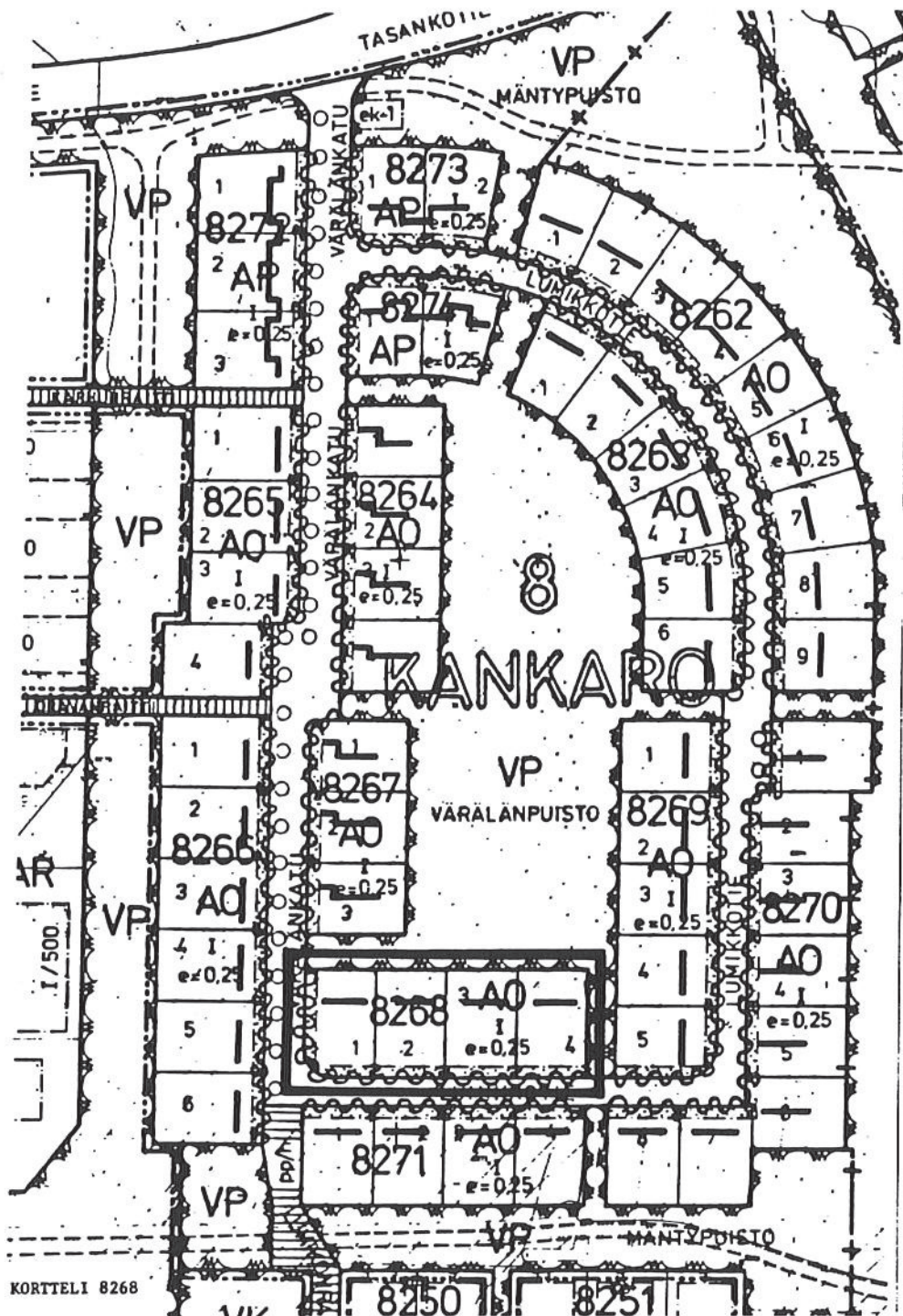
Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.

Päämassan harjan suunta



Istutettava alueen osa





KORTTELI 8268

Tyyppi

Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua.

Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Päärakennuksen rakennusraja on 12 m tontin takarajasta. Asuin- tai asumiseen liittyviä aputiloja sisältävä siipiosa tulee rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan ja yhdistää joko suoraan tai katoksella päärakennukseen. Autovaja- tai varastotilat voidaan korttelialueella toteuttaa myös päärakennuksesta erillisenä rakennuksena, joka samoin kuin siipiosa tulee rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan.

Seinämateriaali /
Väritys

Peittomaalattu puu
Väriksi suositellaan vaaleita värivävyjä tai punaista.

Katto /
Väritys

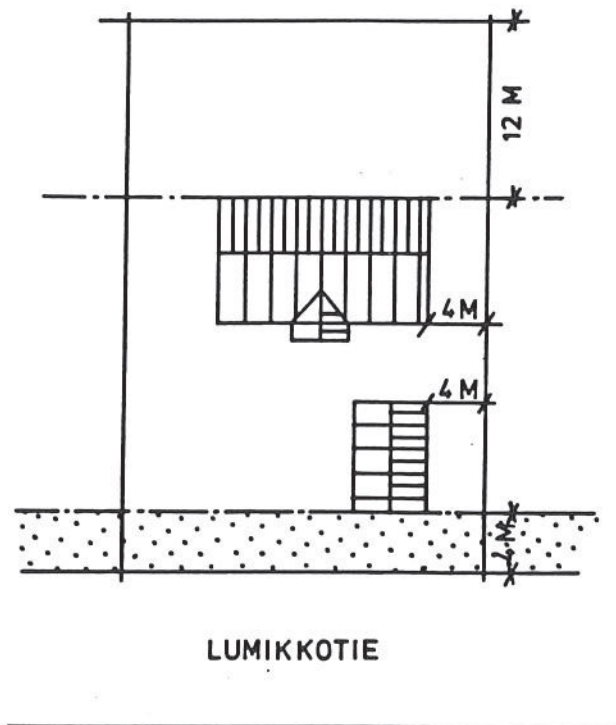
Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia.
Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värivävyjä.

Päämassan harjan
suunta

Istutettava alueen
osa



I Rakennusten periaatteellinen sijoittelu tontille



II Siipiosan rakentamisperiaatteet



a) asuintilojen yhteyteen
liitettynä
(esim. asuin- ja aputilat)



b) asuintiloihin katok-
sella liitettynä
(esim. varasto ja
autovaja)



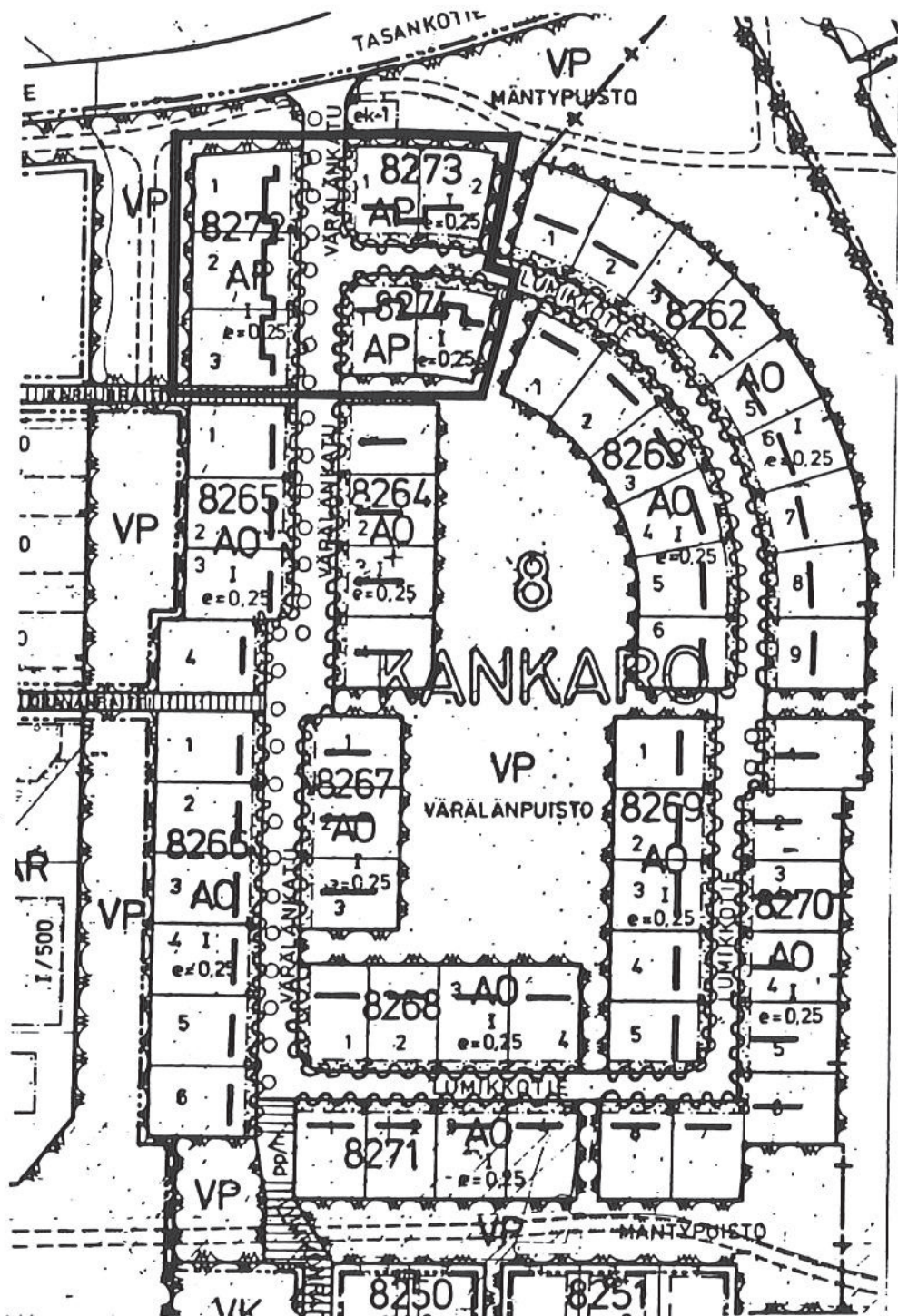
c) osittain asuintilojen
yhteyteen liitettynä
siipiosana ja katoksena
(esim. varasto, katos/
kuisti)



d) katos
(esim. auto- ja
sisääntulokatos)



e) erillinen vajarakennus
(esim. varastot, autovaja)



KORTTELIT 8272, 8273, 8274

Tyyppi

Korttelialueiden tonteille saadaan rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja, joiden lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennusten yhteenrakentaminen rajanaapurien kanssa edellyttää aina rajanaapurien keskenistä suostumusta ja yhteistyötä rakennussuunnitelmien yhteensovittamiseksi sekä kaupunginarkkitehdin ennakkotarkastusta suunnitelmien luonnosvaiheessa.

Seinämateriaali / Väritys

Punatiili
Värisävyinä punainen - punaisen kirjava (ei tumma punaruskea).
Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.

Katto / Väritys

Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.

Päämassan harjan suunta



Istutettava alueen osa

